

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de VIEUX CHARMONT (25614)



## PIÈCE N°7.5 : PÉRIMÈTRE DES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Prescrit par délibération du : 11/05/2015  
Arrêté par délibération du : .....  
DATE ET VISA

### DOSSIER DE CONCERTATION



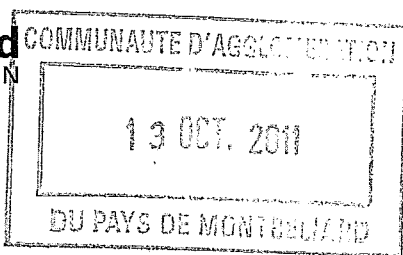
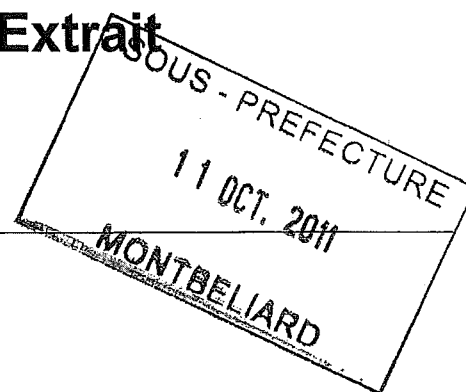
**Cabinet d'urbanisme DORGAT**  
3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
dorgat@dorgat.fr  
[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)



**Cabinet d'environnement PRELUDE**  
30 Rue de Roche  
25360 NANCRAÏ  
03.81.60.05.48  
contact@prelude-be.fr  
[www.prelude-be.fr](http://www.prelude-be.fr)

Il est rappelé que l'emprise e la ZAC est incluse entièrement au sein du secteur Uec inscrit sur les plans de zonage, comme rappelé ci-dessous :



**Extrait**

## Registre des délibérations du Conseil de Communauté Séance du 6 octobre 2011

L'an deux mille onze, le six octobre, à dix huit heures, le Conseil de Communauté s'est réuni au siège de la Communauté, 8 avenue des Alliés à Montbéliard, sous la présidence de Monsieur Pierre MOSCOVICI, Président.

### PRESENTS

M. MOSCOVICI, Président.

MM. HELIAS, BOURQUIN, Mme VOIDEY, M. AUBERT, Mme JOHNSON (pouvoir de M. PETIT), MM. ADAMI (pouvoir de Mme BAQUET-CHATEL), LACHAMBRE, PETITJEAN, BAILLY, LANCON (pouvoir de M. BORNOT), HEHLEN, MATOCQ-GRABOT, KNEPPERT (pouvoir de Mme PETIT), DUFOUR (pouvoir de M. WALTER), MAURY, TIROLE (pouvoir de M. TYRODE), KLEIN, SOMMER L., SCHLATTER, Mmes THARIN (pouvoir de M. GANZER), REBERT.

MM. BARILLON, BEAUSEIGNEUR, Mme BILLOD, MM. BODIN (pouvoir de Mme BOULAHIA), BUCHWALDER, CARILLON, CHARLET, COIZET, DEMOUGE (pouvoir de M. GENEY), Mme DESSABLES, MM. ETIENNEY, GENTILHOMME, GRANJON, Mme GRIMME, MM. GROSJEAN, GUILLEMET (pouvoir de M. SOMMER D.), GUYON, KIPFER, Mmes KLINGUER, LAZAAL, LEFRANC, MM. LEGRAND, LEVOTRE, MARCOT, MERCIER, Mme MONTAGNON, M. MULLER, Mme NOBLET, M. PERSONENI, Mme SAUMIER, MM. VERY, VILQUIN-CUENIN, WILK.

Mme NOIROT, suppléant M. CUYNET – M. PERROT, suppléant M. DELAVELLE – M. LAURENT, suppléant M. ROTH.

### ABSENTS, EXCUSES

MM. SOMMER D., TYRODE, BORNOT, PETIT, Mmes BAQUET-CHATEL, BOULAHIA, MM. CUYNET, DELAVELLE, GANZER, GENEY, Mme PETIT, MM. ROTH, WALTER.

Secrétaire de séance : M. CHARLET

**Objet : Création de la ZAC de l'EcoQuartier Communautaire à Vieux-Charmont**

La convocation a été adressée le 30 septembre 2011 et affichée le 30 septembre 2011.

Le compte rendu de cette séance a été affiché le 10 OCTOBRE 2011.

# CREATION DE LA ZAC DE L'ECOQUARTIER COMMUNAUTAIRE

## A VIEUX-CHARMONT

Pays de Montbéliard Agglomération s'est engagé fortement dans la mise en œuvre de projets d'EcoQuartiers et notamment en tant que maître d'ouvrage dans l'aménagement des anciennes friches GEFCO et Crépon sur le territoire communal de Vieux-Charmont (cf. le dossier de création de la zone d'aménagement concerté).

### 1 – Etat d'avancement du projet

Cette opération expérimentale sous maîtrise d'ouvrage communautaire est née des propositions du groupe de travail "écoquartier" rassemblant, de mai 2009 à mars 2010, des élus communautaires et communaux. Ces travaux ont permis de proposer une définition locale de l'écoquartier et d'envisager les différentes formes d'aide que pourrait apporter Pays de Montbéliard Agglomération notamment pour leur mise en œuvre.

**Le 3 juin 2010, le Conseil de Communauté a retenu 6 objectifs auxquels doit répondre un écoquartier ; il doit :**

- être un projet partagé,
- faire l'objet des études nécessaires en continu et permettre son évaluation,
- limiter les rejets de gaz à effet de serre,
- intégrer une mixité urbaine, sociale et fonctionnelle,
- s'intégrer dans les réseaux structurants de l'agglomération,
- limiter son impact sur l'environnement direct.

**Le Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 a quant à lui approuvé :**

- les objectifs poursuivis pour l'aménagement de la zone :
  - . réaliser une opération d'aménagement à dominante habitat relevant de la définition communautaire des écoquartiers ;
  - . initier des actions et réalisations innovantes permettant l'anticipation des enjeux de développement durable à l'échelle des quartiers ;
  - . mettre en œuvre le défi n°1 du Projet d'Agglomération : faire du Pays de Montbéliard une éco-agglomération,
- le lancement de la concertation,
- le principe de création d'une ZAC,
- le lancement de la consultation en vue de retenir des prestataires pour constituer les pièces du dossier de création.

Enfin, **le Conseil de Communauté du 26 mai 2011 a approuvé le bilan de la concertation menée du 15 décembre 2010 au 17 mai 2011.**

Pour rappel, les dispositifs d'information et de recueil d'avis utilisés, ont été les suivants :

- *Expositions* dans le hall du siège de Pays de Montbéliard Agglomération du 17 mars au 8 avril 2011, puis en Mairie de Vieux Charmont du 9 avril au 15 mai 2011,

- *Publications et articles de presse* Puissance 29 et bulletin municipal de Vieux-Charmont, différents articles de la presse locale,
- *Registre d'observation et boîte à idées* : accessibles tout le temps de l'exposition à la Communauté d'Agglomération et en Mairie de Vieux Charmont + une affiche informant sur les données du blog,
- *Campagne radiophonique* sur France Bleu Belfort Montbéliard du 25 mars au 8 avril 2011 d'information sur l'exposition dans le hall de la Communauté d'Agglomération,
- *Réunion publique* en Mairie de Vieux-Charmont le 17 février et à Grand Charmont le 16 mai 2011,
- *Entretiens* menés par l'équipe projet des services de la Communauté d'Agglomération auprès des habitants,
- *Visite sur le site avec le service « animation du patrimoine » de Pays de Montbéliard Agglomération,*
- *Ouverture d'un blog « Votre écoquartier »,*
- *Questionnaires* distribués à 500 foyers vivant à proximité de la zone concernée et aux commerçants de la commune,
- *Séminaire écoquartier* le 8 avril 2011,
- *Ateliers Urbains* : sollicitation large et ouverte permettant d'associer et d'impliquer les habitants au projet d'écoquartier et d'agglomération.

La description des modalités de la concertation, les débats, les observations, les suggestions et le bilan qui en a été tiré, ont été détaillés dans le rapport du Conseil de Communauté du 26 mai 2011 ainsi que ses annexes.

## **2 - Phase de création de la Zone d'Aménagement Concerté**

La Communauté d'Agglomération envisage de créer la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) rue du Crépon à Vieux-Charmont, zone à vocation principale d'habitat mais pouvant également accueillir des services et des commerces.

Il est proposé de dénommer cette opération « écoquartier du Crépon ».

### **2-a - Le projet a bénéficié des différentes phases d'études préalables :**

- En 2006, dans le cadre de la réflexion conduite autour du Schéma de Cohérence Territorial par l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard. Les terrains de friches industrielles situées en zone urbaine y sont repérés comme terrains mutables à vocation principale d'habitat,
- En 2007, dans le cadre de la mise en place du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire qui préconise la construction de 800 logements par an préférentiellement en renouvellement urbain,

- En 2009, par une étude de faisabilité réalisée par un groupement de prestataires (atelier LD et Nexity Foncier Conseil, dont un architecte-urbaniste, un paysagiste et un aménageur) ; l'objectif de l'étude était de dégager les grands traits urbanistiques, techniques et financiers des conditions d'aménagement des terrains sur lesquels étaient implantés les sites industriels Gefco et Crépon.

Elle a permis d'avoir une bonne connaissance de la situation du projet dans son environnement et des conditions de faisabilité d'un programme d'environ 180 logements selon les principes de développement durable.

L'étude a montré tout l'intérêt de définir des « invariants » décrits dans le rapport final, dont les traits principaux sont :

- Un espace public privilégiant les modes de déplacement doux rue du Crépon et constituant un barreau de l'infrastructure verte et bleue,
- Un espace vert qui est aussi une traversée piétonnière transversale permettant de relier 2 quartiers,
- Un système de réception et récupération des eaux pluviales traité de manière paysagère,
- Une mixité des produits logements et formes urbaines,
- Un effet de façade discontinue le long de la rue du Crépon.

## **2-b- La procédure d'aménagement ZAC :**

La Zone d'Aménagement Concertée est utilisée pour la mise en œuvre de projets urbains complexes sous maîtrise publique ; c'est une zone à l'intérieur de laquelle l'agglomération fera réaliser les aménagements, les équipements des terrains en vue de leur construction. Pays de Montbéliard Agglomération a choisi ce mode d'aménagement lors du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010.

L'étape de création de la ZAC nécessite la réalisation d'un ensemble d'études permettant de connaître les impacts prévisibles de l'opération sur son environnement. Elles ont été menées parallèlement à l'organisation de la concertation par un groupement de prestataires retenu à l'issue d'une consultation lancée en décembre 2010.

Ce groupement a élaboré le dossier de création conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme. Il comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation : objet et justification de l'opération, description de l'état du site, de son environnement, raisons pour lesquelles le projet a été retenu, programme global de constructions à édifier dans la zone,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du ou des périmètres (cf. le dossier de création de la zone d'aménagement concerté),
- le régime de la zone au regard de la TLE : la ZAC sera exclue du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipeement,

- l'étude d'impact scientifique et technique permettant d'évaluer les conséquences du projet de ZAC sur l'environnement, telle que définie à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement. Elle traite de l'état initial de l'environnement de la zone, de la présentation et la justification du projet, des impacts et mesures en faveur de l'environnement, fait une analyse des méthodes et enfin présente une bibliographie. Elle comprend également un résumé non technique.

Parallèlement à l'élaboration du dossier de création, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone a été effectuée et ses principales conclusions ont été reprises dans l'étude d'impact.

### **3- Avis de l'autorité environnementale sur le projet**

Suite au Grenelle de l'environnement et en application des directives européennes relatives à l'évaluation des incidences sur l'environnement des plans, projets et programmes, les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article L121-1 du Code de l'Environnement stipule que les études préalables à la réalisation d'aménagements doivent comporter une étude d'impact (valant évaluation environnementale) permettant d'en apprécier les conséquences. Celle-ci doit être transmise pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, c'est-à-dire dans le cas de la ZAC de l'écoquartier, au Préfet de Région, la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) préparant l'avis.

Ce dispositif nouveau incite la collectivité porteur de projet à prendre en compte très en amont l'environnement et à renseigner le public sur la manière dont elle a pris en compte les enjeux environnementaux.

L'avis de l'autorité environnementale porte son analyse sur :

- Le contexte du projet et notamment sa compatibilité avec les plans, programmes ou projets,
- Le caractère complet de l'étude d'impact, de sa qualité, du caractère approprié des informations qu'elle contient et des méthodes utilisées,
- de la prise en compte de l'environnement dans la conception du projet et la justification des choix retenus, ainsi que la pertinence et de la suffisance des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts.

S'agissant de l'opération « écoquartier du Crépon », le dossier de création et plus spécifiquement l'étude d'impact a été transmis au Préfet de Région le 18 mai 2011. L'autorité environnementale, la DREAL, a accusé réception du dossier considéré comme complet le 30 mai (cf. copie de l'avis en annexe du rapport).

L'avis formulé peut se résumer comme suit :

- Partie 1 / Qualité du dossier d'étude d'impact et caractère approprié du contenu :  
 ➔ « sur la forme, l'étude d'impact est complète, détaillée, lisible, et fait l'objet d'illustrations intéressantes. Ce dossier est proportionné aux enjeux ».



- Partie 2 / Analyse de l'état initial :
  - « L'analyse de l'état initial est complète et détaillée, elle aborde l'ensemble des problématiques environnementales. Les méthodes employées pour bâtir l'état initial sont appropriées. L'aire d'étude est adaptée à la nature du projet et au contexte environnemental. Néanmoins, quelques erreurs sont à rectifier sur la thématique de l'eau et quelques précisions sont attendues sur l'approvisionnement énergétique. »
  - « Concernant l'eau, il faut noter quelques inexactitudes ou insuffisances dans le texte » : ceci concerne le niveau du Doubs pour l'approvisionnement en eau potable, l'utilisation du terme DUPM à la place de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard, l'oubli de l'impact potentiel de la géothermie si celle-ci était envisagée.

Par ailleurs, une précision est demandée sur le seuil de dépollution retenu et sur la prise en compte réelle de tous les usages
- Partie 3 / Présentation et justification du projet :
  - ➔ « La présentation et la justification du projet sont pertinentes et complètes »
- Partie 4 / Impacts et mesures en faveur de l'environnement
  - ➔ « Les impacts et mesures en faveur de l'environnement sont bien analysés, les mesures réductrices sont réalistes et tout à fait réalisables. Un paragraphe consacré aux effets sur la santé devra être ajouté dans l'étude. »
- Partie 6 / Analyse des méthodes et résumé non technique satisfaisants

### Synthèse globale

Même si quelques rectifications et précisions sont attendues dans le texte notamment dans le domaine de l'eau, le dossier est clair, complet et bien documenté. L'environnement y est globalement bien pris en compte. Le projet ne présente pas d'enjeux significatifs, l'impact sur l'environnement est globalement faible, aucun impact relevé n'est irréductible ; le projet paraît globalement bénéfique pour l'environnement.

Cet avis appelle de la part de la Communauté d'Agglomération les observations suivantes :

- Partie 1 : pas d'observation
- Partie 2 : la Communauté d'Agglomération s'emploiera à rectifier les inexactitudes qui sont pointées dans le texte. Un résumé de l'étude de dépollution effectuée lors de la démolition des anciens bâtiments sera incorporé dans l'étude d'impact, notamment les recommandations vis-à-vis des usages envisageables sur le site. Egalement, sera incorporé un paragraphe sur les résultats de l'analyse des ressources en énergies renouvelables disponibles sur le site et les résultats de l'étude sur le choix de l'énergie renouvelable qu'il est envisagé d'utiliser sur le site (géothermie). Cette étude est d'ores et déjà faite.
- Partie 3 : pas d'observation
- Partie 4 : un paragraphe consacré aux effets sur la santé sera ajouté tel que préconisé dans l'avis.



Par ailleurs, il est à noter que Pays de Montbéliard Agglomération mène actuellement une analyse de développement durable en vue de construire un programme d'aménagement qui prenne en compte toutes les thématiques du développement durable ne se limitant donc pas seulement à l'environnement. Cette analyse – pour ce qui est de l'environnement – se base sur l'étude d'impact qui fait l'objet de l'avis de l'autorité environnementale cité ci-dessus.

Pour ce qui est des aspects économiques et sociaux, l'analyse identifie les impacts, positifs et négatifs, de l'opération d'aménagement sur son environnement direct et plus largement celui de l'agglomération. Elle propose soit des mesures compensatoires, soit des actions qui seront inscrites au programme d'aménagement durable de l'écoquartier.

Ces actions mettent en œuvre le projet d'écoquartier tel qu'il a été décliné en 6 objectifs par l'assemblée communautaire.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- d'approuver le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté comprenant conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :
  - . un rapport de présentation
  - . un plan de situation de la zone
  - . un plan de périmètre de la zone,
  - . l'étude d'impact telle que définie à l'art R.122-3 du Code de l'Environnement ;
- de dénommer la Zone d'Aménagement Concerté ainsi créée « écoquartier du Crépon » ;
- d'en arrêter le périmètre délimité en rouge conformément au plan annexé à la présente délibération ;
- d'arrêter le programme global prévisionnel de construction comme suit : de 140 à 200 logements de type individuel, individuel groupé et collectif et 300 à 600 m2 de locaux tertiaires ;
- de décider, conformément à l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme que cette ZAC sera exclue du champ d'application de la taxe locale d'équipement ;
- de prendre acte de l'avis de l'autorité environnementale et d'engager les modifications de l'étude d'impact ;
- d'autoriser le Président à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Il est précisé que :

- le dossier de création sera consultable au siège de la Communauté d'Agglomération et en mairie de Vieux-Charmont dans les formes prévues par les textes ;
- l'avis de l'autorité environnementale a été mis à la disposition du public dans le hall du siège de Pays de Montbéliard Agglomération et en mairie de Vieux-Charmont ;
- la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :
  - o parution d'un avis dans la presse,

- affichage sur les panneaux communautaires prévus à cet effet pendant un mois minimum,
- affichage sur les panneaux prévus à cet effet en Mairie de Vieux-Charmont.

**Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré et à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :**

**- approuve les propositions qui lui sont faites.**

**Ont signé au registre les membres présents"**  
**POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

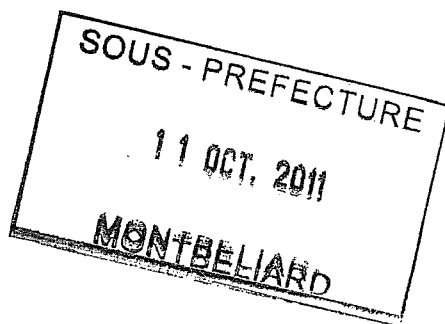
**MONTBELIARD, le 10 octobre 2011**

**LE PRESIDENT,**



La Directrice Générale  
des Services

Marie-Francine FRANCOIS



PREFET DE LA REGION DE FRANCHE-COMTE

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement Franche-Comté

Besançon, le

8 juillet 2011

Service Evaluation Développement et Aménagement Durables

Département Aménagement Durable

**Objet :** Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact concernant le projet de création de la ZAC de l'écoquartier Crépon sur le territoire de la commune de Vieux Charmont. Cette étude est présentée par la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard.

Selon l'article R122-13 du Code de l'environnement, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, donne son avis sur le dossier d'étude d'impact dans les deux mois suivant la réception du dossier complet. Selon l'article R122-1-1 du code de l'environnement, l'autorité administrative compétente pour le projet est le préfet de région.

Cet avis, préparé par la DREAL, porte sur la qualité du dossier d'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement (milieux, eau, paysages, énergie, risques, ...) dans le projet. Il est porté à la connaissance du public par le pétitionnaire qui doit indiquer dans sa déclaration de projet de quelle manière il a été tenu compte de cet avis dans son projet final.

### Préambule

La communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard souhaite créer une ZAC à vocation d'habitat sous la forme d'un écoquartier, à partir d'un terrain occupé par des friches industrielles. Le projet prévoit la création de 140 à 200 logements sur une zone de 4,8 hectares. Ce projet, localisé à Vieux Charmont mais porté par Pays de Montbéliard Agglomération, est candidat au 2ième appel à projet d'écoquartier lancé par le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement le 19 janvier 2011.

### Partie 1. Qualité du dossier d'étude d'impact et caractère approprié de son contenu.

Le code de l'environnement (art. R122-3) définit le contenu des études d'impact. Les éléments fournis doivent apporter un éclairage suffisant pour permettre au maître d'ouvrage et au public d'appréhender les impacts du projet sur l'environnement.

L'étude d'impact présentée est constituée :

- d'un préambule et d'un résumé non technique ( pages 9 à 16 ),
- de l'analyse de l'état initial de l'environnement ( pages 17 à 84 ),
- de la présentation et de la justification du projet ( pages 85 à 103 ),
- des raisons du projet, ( pages 85 à 88 )
- des impacts et mesures en faveur de l'environnement ( pages 105 à 167 )
- de l'analyse des méthodes utilisées ( page 169 ).

Le dossier d'étude d'impact présente en préambule le contexte, la situation du projet, et les auteurs de l'étude.

Sur la forme, l'étude d'impact est complète, détaillée, lisible, et fait l'objet d'illustrations intéressantes. Le dossier est proportionné aux enjeux.

Le dossier est donc recevable au titre de l'application du décret du 30 avril 2009.

## **Partie 2. Analyse de l'état initial.**

Un état initial doit formuler une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

L'ensemble des composantes du site et de l'environnement est ainsi exposé :

- **milieu physique. géologie** : aucune contrainte n'est à retenir au niveau du climat, du sol, du sous-sol, et de la topographie. Les sols sont essentiellement artificialisés et composés de dépôts divers. Une résurgence d'eau souterraine existe sur le site, mais le projet n'est pas inclus dans un périmètre de captage. Aucune contrainte significative n'est à signaler vis à vis des risques naturels, à l'exception d'un aléa faible lié au risque sismique, et d'un aléa également faible lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ces aléas impliqueront le respect de normes de construction particulières.

Sur le sujet des eaux souterraines, le rapport indique que le site n'est pas susceptible d'être impacté par la pollution des eaux souterraines en provenance du site Romchant SA (station service Eco marché) situé à 100 mètres au nord-ouest. Cette information est confirmée par la DREAL. En effet, si des écoulements existent sous la station service (polluée aux hydrocarbures), ceux ci se dirigeront vers le sud, et n'impacteront donc pas le site du projet.

Concernant l'eau il faut noter quelques inexactitudes ou insuffisances dans le texte :

Le débit réservé du Doubs devra être respecté dans les années futures ce qui ne fut pas le cas en 2003 par exemple. Ainsi, il n'est pas exact d'écrire que « l'approvisionnement en eau potable de l'agglomération de Montbéliard n'est aujourd'hui pas contraint en termes de volume, le Doubs offrant une réserve importante » (cf page 120). Par ailleurs, le secteur d'études fait partie du Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) pour son alimentation en eau potable, et non du DUPM (cf page 72).

De même, les communes de Morvillars et Chatenois les Forges ne sont pas alimentées par l'aquifère des alluvions du bassin de l'Allan (cf page 24).

Il est mentionné la possibilité de stockage et récupération d'eaux pluviales à la parcelle (cf page 122), sans préciser les usages ultérieurs. Je rappelle que l'arrêté du 21 août 2008 définit les usages autorisés et les conditions de leur mise en œuvre; les usages extérieurs sont les moins risqués.

Le projet se situe sur un aquifère, mais il n'est cependant pas envisagé l'impact potentiel de la mise en œuvre de géothermie dans le chapitre consacré aux pollutions et risque de pollution des eaux (page 118). D'ailleurs, l'étude d'approvisionnement énergétique ayant été réalisée, il est dommage que le dossier ne précise pas quel scénario d'approvisionnement énergétique est retenu.

- **milieu naturel** : aucune contrainte n'est relevée au niveau du milieu naturel. Le site de projet est anthropisé, il ne présente pas d'intérêt au plan des milieux naturels, les espèces recensées sont communes. Il ne présente pas non plus de contrainte en matière de zone humide. On note la présence d'éléments arborés sur talus au sud du site. Par ailleurs, une orientation du SCOT relative à la trame verte concerne la rue du Crépon au nord – est du site (orientation qualifiée d'élément structurant) . La dissémination de la flore invasive, le

buddléia, est envisagée dans le dossier. Une autre plante invasive, l'ambrosie, très allergène, a atteint la Franche-Comté après avoir remonté la vallée du Rhône. Ceci est à prendre en compte s'il doit y avoir apport de terre de l'extérieur.

- paysage, patrimoine et cadre de vie : le contexte du projet est une zone périurbaine bâtie sans qualité paysagère notable. Ce contexte est plutôt dégradé par la présence de bâtiments industriels. Un écran visuel au sud (talus arboré déjà cité) présente un enjeu pour l'intégration paysagère du projet dans le site. Aucun indice archéologique n'est noté, aucune contrainte de patrimoine naturel ou architectural n'est relevée. Dans le domaine du cadre de vie, la RD 390 (rue du Crépon) représente la seule source de nuisance sonore significative pour le secteur du projet, ce qui induira des prescriptions en matière d'isolation acoustique des bâtiments sur une profondeur de 30 m par rapport à la voie.

La qualité de l'air est qualifiée de bonne à moyenne. Cependant, le rapport pourrait néanmoins indiquer que, de manière générale dans l'agglomération de Montbéliard/Belfort, (comme d'ailleurs dans 16 zones de qualité de l'air au niveau national), les valeurs limites applicables aux particules en suspension (PM 10) ne sont pas respectées, depuis l'entrée en vigueur de la directive 2008/50/CE (qualité de l'air ambiant et air pur pour l'Europe).

Sur la zone, l'ancien site RAVI a été soumis à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement pour une activité de stockage de liquides inflammables. Les polluants recherchés présentés dans l'étude sont bien conformes à cette activité (hydrocarbures, HAP, métaux). Le rapport indique de ce fait que le site est exempt de tout risque de pollution des sols (un diagnostic et des travaux de dépollution ont été réalisés). Cependant, il conviendrait que soit précisé dans l'étude le seuil de dépollution retenu et que soit justifié, par le biais d'une analyse des risques résiduels, que ce seuil soit bien compatible avec l'usage envisagé et les caractéristiques du milieu. En effet, il n'est pas précisé dans le texte si tous les usages et donc risques potentiels ont bien été pris en compte : jeux d'enfants, consommation de produits de jardins, ...

Il faut signaler qu'il est rare que lors d'une excavation l'intégralité des terres polluées soit enlevée. En général un seuil de dépollution acceptable est fixé en fonction de l'usage envisagé et de l'environnement du site, et les terres qui présentent une contamination supérieure à ce seuil sont excavées.

- milieu humain : le secteur est classé en zone UBb du POS qui permet une densité plus forte et une certaine mixité, dans un contexte plus général ayant une vocation d'habitat. Le territoire du secteur d'études souffre d'une perte lente et d'un vieillissement de sa population. Le parc de logement est composé d'un tissu assez ancien d'habitations, qui n'est plus adapté aux exigences actuelles des populations. Un besoin de 800 logements par an a été identifié sur le Pays de Montbéliard pour satisfaire la demande jusqu'en 2015. Des activités industrielles, commerciales et de services et des équipements publics à vocations diverses, sont situés à proximité du site de projet. Les différents réseaux sont présents sur le site ou à proximité. Le réseau d'assainissement est de type unitaire. Le secteur est bien desservi par le réseau de bus de l'agglomération (CTPM), mais le réseau cyclable est peu développé aux abords du site. Les risques technologiques n'imposent aucune contrainte sur le site ou à sa proximité directe.

L'analyse de l'état initial est complète et détaillée, elle aborde l'ensemble des problématiques environnementales. Les méthodes employées pour bâtir l'état initial sont appropriées. L'aire d'étude est adaptée à la nature du projet et au contexte environnemental. Néanmoins quelques erreurs sont à rectifier sur la thématique de l'eau et quelques précisions sont attendues sur l'approvisionnement énergétique (voir ci-dessus). Par ailleurs, une précision est demandée sur le seuil de dépollution retenu et sur la prise en compte réelle de tous les usages (voir ci-dessus).

### **Partie 3. Présentation et justification du projet.**

Le site de projet a été repéré au PLH pour un programme mixte d'habitat, il est reconnu d'intérêt communautaire par PMA. Il répond aux besoins d'habitat pour assurer le renouvellement de la population et limiter l'étalement urbain.

Il est compatible avec le SCOT du Pays de Montbéliard en ce qu'il répond à l'objectif de renforcer les cœurs de ville, afin d'accompagner le développement de nouvelles centralités en périphérie du centre de l'agglomération. Il reprend l'orientation d'un élément structurant de l'infrastructure verte et bleue par la création d'un axe vert le long de la rue du Crépon.

Le projet, libre des différentes contraintes examinées en partie 2 (sous réserve de la précision demandée), est proche de différents pôles d'emplois et de services; il garantit une densité suffisante (environ 48 logements à l'hectare) vis à vis de la notion d'éco-quartier; sa desserte est aisée pour les différents modes de déplacement. Les objectifs d'aménagement sont conformes au développement durable du territoire : économie d'espace, mixité urbaine, sociale et fonctionnelle, performance énergétique, nouveaux modes de production des énergies renouvelables, orientation favorable des bâtiments, limitation d'émission de gaz à effet de serre, valorisation des eaux pluviales (création d'un bassin de gestion des eaux pluviales de 780 m<sup>2</sup>, l'impact par modification des écoulements ayant été jugé fort, voir partie 4), espaces verts importants (40% de la surface de la ZAC) et bénéficiant d'une gestion écologique différenciée.

La présentation et la comparaison de 3 variantes de projet permettent d'affiner encore d'avantage la justification du projet vis à vis de la prise en compte de l'environnement.

La présentation et la justification du projet sont pertinentes et complètes.
--

### **Partie 4. Impacts et mesures en faveur de l'environnement.**

Les impacts sont examinés pour la phase travaux et pour la phase d'exploitation du projet. Plusieurs niveaux d'impacts sont déterminés.

**Impacts nuls, négligeables ou faibles** (ce sont les plus nombreux) : climat, sol, topographie, risques naturels et technologiques, réseaux, bruit, zones naturelles, zones humides, qualité de l'air, patrimoines archéologique et historique.

**Impacts moyens** : risque de pollution du sous sol, modification des écoulements souterrains.

**Impacts forts** : modification des écoulements superficiels, risque de pollution des eaux.

**Impacts positifs** : trame verte et bleue du SCOT, faune et flore, suivi écologique du chantier, paysage, déplacements.

Un bilan général est présenté avec des mesures environnementales d'accompagnement et/ou de réduction d'impact pertinentes. Les impacts même faibles ou négligeables sont traités par des mesures adaptées.

Cependant un tableau synthétique du coût de ces mesures exposées page 165 et 166, permettrait de mieux visualiser les engagements du maître d'ouvrage vis à vis des impacts sur l'environnement.

Les impacts moyens et forts concernent essentiellement les écoulements, le sol et le sous sol. Les propositions d'établissement d'une surveillance de chantier, la réalisation d'une étude hydrogéologique, et la gestion des eaux pluviales permettront d'atteindre sur ce point un impact résiduel faible.

Les impacts sur la santé sont évoqués ponctuellement dans les différentes thématiques. Cependant, en vertu de l'application de l'article L122-3 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit présenter une étude des effets sur la santé. Un paragraphe particulier reprenant les différents éléments évoqués dans le dossier (bruit, lumière, pollution de l'air, ...) permettrait de respecter la forme à laquelle doit répondre l'étude d'impact.

Les impacts et mesures en faveur de l'environnement sont bien analysés, les mesures réductrices sont réalistes et tout à fait réalisables.

Un paragraphe consacré aux effets sur la santé devra être ajouté dans l'étude.

#### **Partie 6. Analyse des méthodes et Résumé non technique**

L'étude d'impact rappelle les méthodes d'analyse pour les différentes thématiques analysées.

Le résumé non technique est complet.

#### **Synthèse globale**

Même si quelques rectifications et précisions sont attendues dans le texte notamment dans le domaine de l'eau, le dossier est clair, complet et bien documenté. L'environnement y est globalement bien pris en compte. Le projet ne présente pas d'enjeux significatifs, l'impact sur l'environnement est globalement faible, aucun impact relevé n'est irréductible, le projet paraît globalement bénéfique pour l'environnement.

Le Préfet de Région



Christian DECHARRIERE

Copies à : DTT 25, Préfecture 25



# Légende

- parcèle entière
- parcèle partielle

## Plan de Périmètre 1/1500 Dossier de création de ZAC Grand Charmont

